

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Igeldammen 38 Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 11
G. Känslighetsanalys	Sid 12
H. Särskilda förhållanden	Sid 13
Teknisk besiktning	Bilaga 1

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2009-10-26

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Igeldammen 38

orgnr 769610-1679

upprättad den

9 september 2009

BRF Igeldammen 38 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket
2003-11-18

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Isbrytaren 29 i Stockholms kommun med adress Igeldammsgatan 38, 112 49 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2009-09-01.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2009-09-09 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i SAKAG Isbrytaren 29 AB orgnr 556781-6847. Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Isbrytaren 29. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från SAKAG Isbrytaren 29 AB till Brf Igeldammen 38. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. i SAKAG Isbrytaren 29 AB kommer därefter att avvecklas genom säljarens försorg. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked att bostadsrättsförening kan genomföra s.k. underprisöverlåtelse.

- Tomt: Tomtareal är 424 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.
- Stadsplan: För fastigheten gäller detaljplan 0180-1933A fastställd 1938 och 0180-E40 fastställd 1938.
- Byggnaden: Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus med 5 våningar ovan mark samt 2 våningar i souterräng.
- Byggnaden är nybyggd år 1930 och totalrenoverad år 2007 med nya stammar för el, vatten och avlopp.

Fastigheten består av 35 st bostadslägenheter, varav:

29 st om 1 rum och kök/kv, c:a	1 090 m ²
4 st om 2 rum och kv, c:a	140 m ²
1 st om 3 rum och kök, c:a	88 m ²
1 st om 5 rum och kök, c:a	153 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 1 471 m²

inga lokaler

Total uthyrningsbar yta 1 471 m²

Tidigare befintlig lokal har efter beviljat bygglov konverterats till bostad sammanslagen med lägenhet 1009.

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;

Taxeringsvärde totalt 22 087 000 kr fördelat bostad mark 11 000 000 kr, bostad byggnad 10 400 000 kr, lokal mark 392 000 och lokal byggnad 295 000. Värdeår 1940.

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler. För bostäder har 1 272 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	48 500 000
Lagfart	331 305
Föreningsbildning	562 500
Dispositionsfond	1.000.000
Pantbrevskostnad	264 970

Total förvärvskostnad 50 658 775

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

Lagfart skall beräknas på det högre av värdena taxeringsvärde och pris vid försäljning till SAKAG Isbrytaren 29 AB

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt
Beräkningar se ovan.

Driftskostnader Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.

Hyror för bostäder	Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.
Räntor	Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindingstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.
Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning. Kostnader som ligger långt fram i tiden finansieras med avsättningar till fond för yttre underhåll.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

A1 ,C1

BRF Igeldammen 38

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lånebelopp	%	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	5 000 000	4,40	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	245 000	244 216	243 310	242 281	241 129	239 855
Ny bank	2 708 042	2,70	73 117	73 117	86 657	86 657	86 657	86 057	86 380	86 059	85 695	85 288	84 938
Ny bank	6 005 447	1,90	114 103	144 131	144 131	144 131	144 131	144 131	143 670	143 136	142 531	141 853	141 104

Totalt	13 713 489	2,97	407 221	437 248	450 788	450 788	450 788	475 788	474 266	472 505	470 507	468 271	466 797
---------------	-------------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjdd med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp- tid/år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	16 000	18 500	21 000	23 500	26 000	28 500
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	8 666	10 020	11 374	12 728	14 082	15 436
Ny bank	0	0	0	0	0	0	0	19 217	22 220	25 223	28 226	31 228	34 231
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	0	0	0	0	43 883	50 740	57 597	64 453	71 310	78 167

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

i bank	13 713 489
Egenfinansiering	
Insatser och	36 945 286
skattplåtelseavgifter	0
Totalt	50 658 775

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskillning	48 500 000
Lagfart	331 305
Pantbrevskostnad	264 970
Ombildningskostnader	562 500
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	1 000 000
Totalt	50 658 775

A2, A3, A4 samt C2

BRF Igeldammen 38

200910233009

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kommunal fastighetsavgift	51 390	52 418	53 456	54 635	55 626	56 739	57 873	59 031	60 212	61 416	62 644
Försäkring	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 593	59 755	60 950
Arvode till styrelse och revisorer	30 000	30 600	31 212	31 838	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Fastighetskötsel	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 823	42 665
Isdräning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 823	42 665
Vatten och avloppsavgifter	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 823	42 665
Fastighetsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Renhållning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Kostnad för värme och varmvatten	235 000	238 700	244 494	249 384	254 372	259 459	264 648	269 941	275 340	280 847	286 464
Kabel-TV	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190
Markskötsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rep och diverse utgifter	93 680	95 554	97 465	99 414	101 402	103 430	105 499	107 609	109 761	111 958	114 195
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 410 kr/kvm	593 680	605 554	617 665	630 018	642 618	655 471	668 580	681 952	695 591	709 503	723 693
Totalt löpande utgifter	645 070	657 971	671 131	684 553	698 245	712 209	726 454	740 983	755 802	770 913	786 337

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt 38 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	66 261	67 586	68 938	70 317	71 723	73 157	74 621	76 113	77 635	79 188	80 772
Totalt avsättning till fond	66 261	67 586	68 938	70 317	71 723	73 157	74 621	76 113	77 635	79 188	80 772

Sammanställning

BRF Igeldammen 38

200910233010

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
(räntesats = 0,00 %)	0	0	1 119	1 163	1 190	1 204	1 220	1 304	1 325	1 346	1 367
Årsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell B1 -B2)	911 384	951 494	974 201	984 647	995 321	1 075 103	1 091 555	1 107 923	1 124 343	1 140 756	1 157 168
Hyror för bostäder och lokaler (enl. tabell B1 -B2)	207 168	211 311	215 536	219 848	224 245	228 730	233 305	237 971	242 730	247 585	252 537
Summa inkomster:	1 118 552	1 162 805	1 190 857	1 205 658	1 220 756	1 305 038	1 328 080	1 347 198	1 368 398	1 389 687	1 411 072

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Räntor (enl. tabell A1)	407 221	437 248	450 785	450 788	450 788	475 788	474 266	472 505	470 507	468 271	465 797
Amorteringsgar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	43 883	50 740	57 597	64 453	71 310	78 167
Öppnande utgifter (enl. tabell A2-4)	645 070	657 971	671 131	684 553	698 245	712 209	726 454	740 963	755 802	770 918	786 337
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl. tabell 3)	66 261	67 536	68 938	70 317	71 723	73 157	74 521	76 113	77 635	79 188	80 772
Summa utgifter:	1 118 552	1 162 805	1 190 857	1 205 658	1 220 756	1 305 038	1 328 080	1 347 198	1 368 398	1 389 687	1 411 072

Inflationsanpassande 2,00% per år

BRF Igeldammen 38

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Brf yfa	Ej brf yfa	Andel %	Insats	Hyror	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019			
									Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror
BOSTÄDER																																
1001	Tr	1 Rok	BOSTAD	52,0	0,0	3,8035	1000000		34 664	36 190	37 053	37 451	37 857	40 891	41 517	42 140	42 764	43 388	44 013	44 638	45 263	45 888	46 513	47 138	47 763	48 388	49 013	49 638	50 263	50 888		
1003	Tr	1 Rok	BOSTAD	49,0	0,0	3,6306	980000		33 089	34 545	35 369	35 748	36 136	36 524	36 911	37 298	37 685	38 072	38 459	38 846	39 233	39 620	40 007	40 394	40 781	41 168	41 555	41 942	42 329	42 716	43 103	
1004	Tr	1 Rok	BOSTAD	32,0	0,0	2,5698	1000000		23 420	24 451	25 035	25 303	25 571	25 839	26 107	26 375	26 643	26 911	27 179	27 447	27 715	27 983	28 251	28 519	28 787	29 055	29 323	29 591	29 859	30 127	30 395	30 663
1005	Bv	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,2601	1000000		29 712	31 020	31 760	32 101	32 449	32 797	33 145	33 493	33 841	34 189	34 537	34 885	35 233	35 581	35 929	36 277	36 625	36 973	37 321	37 669	38 017	38 365	38 713	39 061
1006	Bv	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,2601	1000000		29 712	31 020	31 760	32 101	32 449	32 797	33 145	33 493	33 841	34 189	34 537	34 885	35 233	35 581	35 929	36 277	36 625	36 973	37 321	37 669	38 017	38 365	38 713	39 061
1009	Bv	1 Rok	BOSTAD	0,0	153,0		1000000	53 676		54 750	55 845	56 961	58 101	59 263	60 448	61 657	62 890	64 148	65 431	66 739	68 072	69 430	70 803	72 191	73 594	75 012	76 445	77 893	79 356	80 834	82 327	83 835
1010	Bv	1 Rok	BOSTAD	25,0	0,0	2,2016	1000000		20 065	20 948	21 448	21 878	22 337	22 825	23 342	23 888	24 463	25 067	25 699	26 350	27 020	27 709	28 427	29 174	29 950	30 755	31 589	32 452	33 344	34 265	35 215	36 194
1011	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,2931	1000000		30 012	31 333	32 081	32 425	32 776	33 145	33 524	33 913	34 312	34 721	35 140	35 569	36 018	36 487	36 966	37 455	37 954	38 473	39 012	39 571	40 150	40 749	41 368	42 007
1012	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,2931	1000000		30 012	31 333	32 081	32 425	32 776	33 145	33 524	33 913	34 312	34 721	35 140	35 569	36 018	36 487	36 966	37 455	37 954	38 473	39 012	39 571	40 150	40 749	41 368	42 007
1013	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	35,0	0,0	3,0231	1000000		27 552	28 765	29 451	29 767	30 090	30 421	30 760	31 108	31 465	31 831	32 206	32 590	32 983	33 385	33 796	34 216	34 645	35 083	35 531	35 988	36 455	36 932	37 419	37 916
1014	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,1166	1000000		28 405	29 655	30 362	30 688	31 021	31 362	31 711	32 068	32 434	32 809	33 194	33 588	33 991	34 403	34 824	35 254	35 693	36 141	36 598	37 065	37 542	38 029	38 526	39 033
1015	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,1166	1000000		28 405	29 655	30 362	30 688	31 021	31 362	31 711	32 068	32 434	32 809	33 194	33 588	33 991	34 403	34 824	35 254	35 693	36 141	36 598	37 065	37 542	38 029	38 526	39 033
1016	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	26,0	0,0	2,2816	1000000		20 794	21 709	22 228	22 466	22 709	22 957	23 210	23 468	23 731	24 000	24 273	24 550	24 832	25 119	25 411	25 708	26 010	26 317	26 629	26 946	27 268	27 595	27 927	28 264
1017	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,3854	1000000		30 854	32 212	32 980	33 334	33 695	34 063	34 436	34 814	35 200	35 591	35 987	36 388	36 794	37 205	37 621	38 042	38 468	38 905	39 346	39 792	40 243	40 699	41 160	41 626
1018	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,3854	1000000		30 854	32 212	32 980	33 334	33 695	34 063	34 436	34 814	35 200	35 591	35 987	36 388	36 794	37 205	37 621	38 042	38 468	38 905	39 346	39 792	40 243	40 699	41 160	41 626
1018	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	35,0	0,0	3,0543	1000000		27 836	29 062	29 755	30 074	30 400	30 731	31 067	31 408	31 754	32 105	32 461	32 822	33 188	33 559	33 935	34 316	34 702	35 093	35 489	35 890	36 296	36 707	37 123	37 544
1020	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,1470	1000000		28 609	29 951	30 666	30 995	31 331	31 672	32 018	32 375	32 733	33 091	33 450	33 810	34 171	34 533	34 895	35 258	35 621	35 985	36 349	36 714	37 079	37 445	37 812	38 179
1021	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,1478	1000000		28 689	29 951	30 668	30 995	31 331	31 672	32 018	32 375	32 733	33 091	33 450	33 810	34 171	34 533	34 895	35 258	35 621	35 985	36 349	36 714	37 079	37 445	37 812	38 179
1022	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	23,0	0,0	2,1323	1000000		19 433	20 288	20 772	20 995	21 223	21 457	21 691	21 925	22 159	22 393	22 627	22 861	23 095	23 329	23 563	23 797	24 031	24 265	24 499	24 733	24 967	25 201	25 435	25 669
1023	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,3589	1000000		30 613	31 960	32 723	33 073	33 432	33 791	34 150	34 509	34 868	35 227	35 586	35 945	36 304	36 663	37 022	37 381	37 740	38 099	38 458	38 817	39 176	39 535	39 894	40 253
1024	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,3589	1000000		30 613	31 960	32 723	33 073	33 432	33 791	34 150	34 509	34 868	35 227	35 586	35 945	36 304	36 663	37 022	37 381	37 740	38 099	38 458	38 817	39 176	39 535	39 894	40 253
1025	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	35,0	0,0	3,0855	1000000		28 120	29 358	30 059	30 381	30 710	31 039	31 368	31 697	32 026	32 355	32 684	33 013	33 342	33 671	34 000	34 329	34 658	34 987	35 316	35 645	35 974	36 303	36 632	36 961
1026	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,1790	1000000		28 973	30 248	30 970	31 302	31 641	31 980	32 319	32 658	32 997	33 336	33 675	34 014	34 353	34 692	35 031	35 370	35 709	36 048	36 387	36 726	37 065	37 404	37 743	38 082
1027	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	39,0		1000000	61 908		63 146	64 409	65 697	67 011	68 351	69 718	71 113	72 535	73 986	75 466	76 975	78 514	79 983	81 482	82 911	84 360	85 829	87 328	88 857	90 356	91 885	93 444	94 933
1028	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	23,0		1000000	45 792		46 708	47 642	48 595	49 567	50 558	51 569	52 601	53 653	54 726	55 820	56 934	58 068	59 232	60 426	61 650	62 904	64 188	65 502	66 846	68 220	69 624	71 058	72 522
1029	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	43,0	0,0	3,4524	1000000		31 455	32 850	33 653	33 994	34 363	34 732	35 101	35 470	35 839	36 208	36 577	36 946	37 315	37 684	38 053	38 422	38 791	39 160	39 529	39 898	40 267	40 636	41 005	41 374
1030	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	3,3910	1000000		30 913	32 273	33 043	33 396	33 760	34 124	34 488	34 852	35 216	35 580	35 944	36 308	36 672	37 036	37 399	37 763	38 127	38 491	38 855	39 219	39 583	39 947	40 311	40 675
1031	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	35,0	0,0	3,1166	1000000		28 405	29 655	30 362	30 688	31 021	31 362	31 711	32 068	32 434	32 809	33 194	33 588	33 991	34 403	34 824	35 254	35 693	36 141	36 598	37 065	37 542	38 029	38 526	39 033
1032	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,2101	1000000		29 257	30 544	31 273	31 609	31 951	32 293	32 635	32 977	33 319	33 661	34 003	34 345	34 687	35 029	35 371	35 713	36 055	36 397	36 739	37 081	37 423	37 765	38 107	38 449
1033	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	3,2101	1000000		29 257	30 544	31 273	31 609	31 951	32 293	32 635	32 977	33 319	33 661	34 003	34 345	34 687	35 029	35 371	35 713	36 055	36 397	36 739	37 081	37 423	37 765	38 107	38 449
1034	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	23,0		1000000	45 792		46 708	47 642	48 595	49 567	50 558	51 569	52 601	53 653	54 726	55 820	56 934	58 068	59 232	60 426	61 650	62 904	64 188	65 502	66 84				

	1038	5 Tr	3 Rok	BOSTAD	88,0	0,0	6,7272	2 480 052	61 311	64 009	65 537	66 240	66 958	72 325	73 431	74 533	75 637	76 741	77 845
DELTOTAL årsavgifter	000	0	0	0	0,0	0,0	0,0000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELTOTAL bostadshyror					1233,0	238,0	100,000	36 945 286	911 386	951 494	974 201	984 647	985 321	1 075 103	1 091 555	1 107 923	1 124 343	1 140 756	1 157 168
					207 168				211 311	215 538	219 848	224 245	228 730	233 305	237 971	242 730	247 585	252 537	

LOKALER

DELTOTAL lokalfhyror	000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL					1233,0	238,0	100,000	36 945 286	911 386	911 386	207 168	207 168	207 168	207 168	207 168	207 168	207 168	207 168	207 168	207 168

Övriga (Ränteinkomster)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	0	0	1119	1163	1190	1204	1220	1304	1325	1346	1367

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

BRF Igeldammen 38

Utskriven:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 052 291	1 585 755	1 622 265	1 645 694	1 669 593	1 718 969	1 742 310	1 765 910	1 789 780	1 813 929	1 838 368
A1. Summa Kapitalkostnader	888 138	927 783	951 134	961 141	971 348	1 006 769	1 015 856	1 024 928	1 033 978	1 043 011	1 052 032
1.1 Låneräntor	407 221	437 248	450 788	450 788	450 788	475 788	474 266	472 505	470 507	468 271	465 797
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	480 917	490 535	500 346	510 353	520 560	530 971	541 591	552 422	563 471	574 740	586 235
A2. Driftkostnader	593 680	605 554	617 665	630 018	642 618	655 471	668 580	681 952	695 591	709 503	723 693
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	51 390	52 418	53 466	54 535	55 626	56 739	57 873	59 031	60 212	61 416	62 644
4.1 Fastighetskatt	51 390	52 418	53 466	54 535	55 626	56 739	57 873	59 031	60 212	61 416	62 644
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa Intäkter (B1- B2)	1 118 552	1 162 805	1 190 857	1 205 658	1 220 756	1 305 038	1 326 080	1 347 198	1 368 398	1 389 687	1 411 072
B1. Årsavgifter	911 384	951 494	974 201	984 647	995 321	1 075 103	1 091 555	1 107 923	1 124 343	1 140 756	1 157 168
B2. Summa övriga intäkter	207 168	211 311	216 656	221 011	225 435	229 936	234 524	239 275	244 056	248 931	253 904
2.1 Hyresintäkter	207 168	211 311	216 656	219 848	224 245	228 730	233 305	237 971	242 730	247 585	252 537
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	1119	1163	1190	1204	1220	1304	1325	1346	1367
C. Försättningar	0	0	0	0	0	43 883	50 740	57 597	64 453	71 310	78 167
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	43 883	50 740	57 597	64 453	71 310	78 167
2. Avsättningar till underhåll m m	66 261	67 586	68 938	70 317	71 723	73 157	74 621	76 113	77 635	79 168	80 772
3. Låneräntor (%) viktat medel	2,97%	3,19%	3,29%	3,29%	3,29%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%
4. Subventionsränta (%)	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
6. Inflation (%)											
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

Känslighetsanalys; Ränta + 1%, Inff 2,5%

BRF Igeldammen 38

Utskriven:


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1 052 291										
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 533 208	1 621 412	1 677 346	1 706 920	1 737 234	1 818 306	1 848 413	1 879 044	1 910 219	1 941 958	1 974 283
A1. Summa Kapitalkostnader	888 138	960 215	999 619	1 012 250	1 025 198	1 088 469	1 100 330	1 112 259	1 124 264	1 136 354	1 148 538
1.1 Läneräntor	407 221	467 275	494 356	494 356	494 356	544 356	542 614	540 599	538 313	535 755	532 924
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	480 917	492 940	505 263	517 895	530 842	544 113	557 716	571 659	585 951	600 599	615 614
A2. Drifkostnader	593 680	608 522	623 735	639 328	655 312	671 694	688 487	705 699	723 341	741 425	759 961
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	51 390	52 675	53 992	55 341	56 725	58 143	59 597	61 087	62 614	64 179	65 784
4.1 Fastighetsskatt	51 390	52 675	53 992	55 341	56 725	58 143	59 597	61 087	62 614	64 179	65 784
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 118 552	1 196 389	1 241 698	1 260 381	1 279 532	1 393 044	1 418 279	1 443 745	1 469 454	1 495 420	1 521 655
B1. Årsavgifter	911 384	984 042	1 022 923	1 036 088	1 049 617	1 157 394	1 176 750	1 196 096	1 215 623	1 235 253	1 254 994
B2. Summa övriga intäkter	207 168	212 347	218 774	224 294	229 915	235 651	241 530	247 649	253 831	260 167	266 661
2.1 Hyresintäkter	207 168	212 347	217 656	223 097	228 675	234 392	240 251	246 258	252 414	258 724	265 193
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	1 119	1 196	1 241	1 259	1 278	1 392	1 417	1 442	1 468
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	43 883	50 740	57 597	64 453	71 310	78 167
2. Avsättningar till underhåll m m	66 261	67 918	69 615	71 356	73 140	74 968	76 842	78 764	80 733	82 751	84 820
3. Läneräntor (%) viktat medel	2,97%	3,41%	3,60%	3,60%	3,60%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Igeldammen 38


Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A
B
C
D
E
F
- Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Igeldammen 38** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Upplåtna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen. Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.
- Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i SAKAG Isbrytaren 29 AB orgnr 556781-6847. Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Isbrytaren 29. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från Fastighets AB till Brf Igeldammen 38. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. SAKAG Isbrytaren 29 AB kommer därefter att avvecklas genom säljarens försorg. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked att bostadsrättsförening kan genomföra s.k. underprisöverlåtelse (se bilaga 3 fråga 5-7).

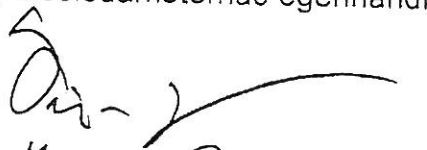
Stockholm den 2009



Bengt Björkman

Johan Sahlsten


Sabine Sundblad

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:


Ove Johansson


Edvinor Johansson

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Igeldammen 38, Stockholm
Organisationsnummer 769610-1679

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2009-09-09 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett flerbostadshus med 5 våningar ovan mark samt 2 våningar i souterräng i två våningar. Byggnaderna är nybyggda 1930 och totalrenoverad 2007 med nya stammar för el, vatten och avlopp.

Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningsutlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

200910233007


Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Brf Igeldammen 38 registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2003-11-18.
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2008-04-17.
- Stadgar för Brf Igeldammen 38, registrerade 2003-11-18 enligt registreringsbevis Bolagsverket, ej undertecknade.
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma med Brf Igeldammen 38 2009-09-08
- Närvarolista 09-09-09.
- Statusbesiktning avseende Isbrytaren 29, Stockholm 2009-05-25, ProjektledarHuset AB.
- Allmän fastighetsinformation. Taxeringsinformation 25 maj 2009.
- Hyresgästförteckning 09-04-23.

Stockholm 2009-09-21


.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2009-09-21


.....
Keith Sandqvist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

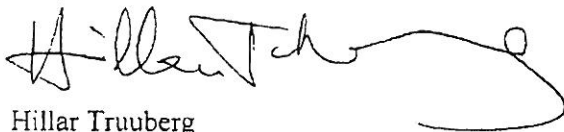
Av Boverket förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

Stockholm Isbrytaren 29

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 3 juni 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truoberg

Stockholm Isbrytaren 29 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Igeldammen 38 genom Galären AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 maj 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheterna har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt en hyreslokal. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 20 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Johan Sahlsten, boende
- Cecilia Tåhlin, Galären
- Örjan Forsgren, Galären
- Fastighetsskötare från Einar Mattsson (del av tid)
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Isbrytaren 29
Adress:	Igeldammsgatan 38
Kommun:	Stockholm
Nuvarande fastighetsägare:	Försäkrings AB Agria
Ägandeform:	Äganderätt
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning samt 5 våningar och vind med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1930
Markareal:	424 m ²
Areor:	Bostäder 1 357 m ² Lokaler 91 m ² Totalt 1 448 m ²
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Tvättstuga, driftsutrymmen, bostäder, hyreslokal
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Förråd, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Tegel och betong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Betongplattor upplagda på balkar av stål.

Yttertak:	Falsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv i både trapplopp och vilplan, målad puts på vägg, målade tak. Smidesräcke och smideshandledare.
Entréportar:	Lackat trä med glas, kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä. Vinds- och källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i de flesta rum Linoleum eller trägolv i kök. Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, Gasspisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från 2007. Generellt bedömt tillfredsställande frånluftsventilation.
Tvättstuga etc:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Klinkergolv, målad väv på vägg, målade tak.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme. Värmeväxlarenhet från 1984. Övrig utrustning från samma tidsperiod. Styr- och reglerenhet till värmeväxlaren utbytt.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler genomgående utbytta för några år sedan.

NS

VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, kall- och varmvatten av koppar. Varmvattnet har cirkulationsslinga.
Ventilation:	Frånluft: Fläktförstärkt självdrag. Tilluft: Springventiler i fönster.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral från byggnadsåret. Övriga elinstallationer av modern typ.
Hiss:	Lin hiss för 3 personer, 250 kg med hissmaskin från ca 1985. Hissen är besiktigad och godkänd till januari 2010. Hissen är inte säkerhetsanpassad till kommande krav.
Tomt / mark:	Plattsatta ytor, planteringar, trästaket.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1930. Byggnaden har genomgått löpande underhållsarbeten och är i generellt tillfredsställande skick.
OVK-status:	OVK-status ej känd.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.

AS

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Tomt

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga noterade sättningar.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar.

Markanläggning i normalt skick utan annat än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av betong upplagt på stålbalkar. Sprickbildning i mycket begränsad och fullt normal omfattning i bärande konstruktioner noterades i trapphus, källare, vindar, lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar av murad slaggsten med vissa sprickbildningar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsade fasader i gott skick. Fasaderna är enligt uppgift omputsade 2002 och har lång återstående teknisk livslängd.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt. Plåten är gammal och enligt uppgift ommålad 2004, men uppvisar frekventa rostutslag. Ommålning och partiellt utbyte rekommenderas inom nära framtid.

5.1e Balkonger

Piskbalkonger i tillfredsställande skick. Smidesräcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är enligt uppgift senast ommålade 2002. Många fönster, speciellt på gatusidan uppvisar, påtaglig uttorkning i karm- och bågbottnestycken och rekommenderas renoveras inom nära framtid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Trapphus: Golv, väggar och tak i normalt skick. Handledare och räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entré:

Entréparti av lackat trä i tillfredsställande skick. Gårdsentré i normalt skick.

Tvättstuga:

Ytskikt i gott skick. Maskinpark i all huvudsak från ca 2004 med ca 10 års återstående teknisk livslängd.

Källare i övrigt:

Källargångar, installationsutrymmen mm i normalt skick.

Vind:

Ytskikt i normalt till slitet skick.

5.1h Lägenheter

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. 4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikt-, inrednings- och utrustningsstandard.

En av de besökta lägenheterna är sammanslagen med en uthyrningslokal. Kokmöjlighet saknas i bostadsdelen. Interntrappa mellan våningsplanen uppfyller ej personsäkerhetskrav för bostäder.

För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Konstnäreljé:

Ytskikt i normalt skick. Lokalen är ihopbyggd vid interntrappa med en lägenhet. Köket i lokaldelen är anslutet till en för ändamålet icke anpassad ventilationskanal och finns inte registrerad i någon byggnadslovshandling.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med värmeväxlarenhet från 1984 med något års återstående teknisk livslängd. Övrig utrustning från samma tidsperiod. Utbyte rekommenderas om 3-4 år.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Stämreglerings- och radiatorventiler utbytta för några år sedan och i gott skick.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla avlopp utom bottenavlopp samt smärre övriga delar utbytta 2007.
Stampsplning rekommenderas om 8-10 år.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer i all huvudsak utbytta 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Frånluft: Mekanisk frånluft med varierande funktion i besökta lägenheter.

Tilluft: Springventiler i fönster.

OVK-besiktning ej redovisad.

5.3 El-anläggning / Hiss

Elinstallationer i huvudsak utbytta i modern tid i gott skick. Fastighetens elservis och serviscentral är från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

Hissmaskin utbytt 1985 med enligt uppgift god funktion. Hissen är inte anpassad till kommande säkerhetskrav som införs från årsskiftet 2011 / 2012.

HS

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2009)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning, renovering, partiellt utbyte plåttak, ca 2010 ca 200 kkr

6.1f Fönster

Ommålning, renovering, ca 2010 500 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Utbyte värmeväxlarenhet, ca 2012 ca 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamspolning, ca 2018 50 kkr

6.3 Elanläggning / Hiss

Utbyte servis och serviscentral, ca 2010 ca 100 kkr

Säkerhetsanpassning hiss, 2011 ca 100 kkr

Handwritten mark or signature.

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1932 i genomgående gott skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

HS